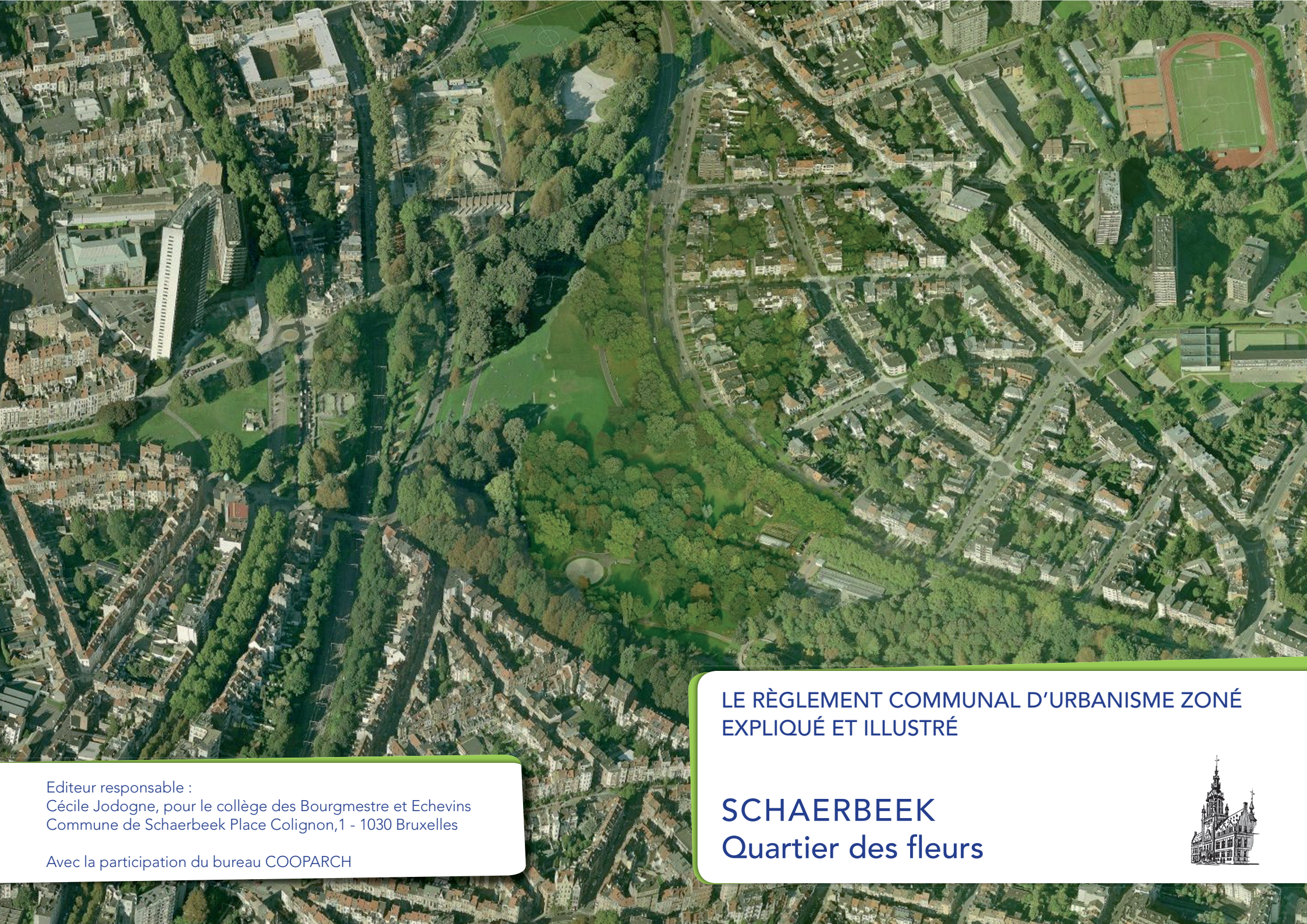


LE RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ
EXPLIQUÉ ET ILLUSTRÉ

SCHAERBEEK
Quartier des fleurs

Editeur responsable :
Cécile Jodogne, pour le collège des Bourgmestre et Echevins
Commune de Schaerbeek Place Colignon,1 - 1030 Bruxelles

Avec la participation du bureau COOPARCH

Le quartier des Fleurs est un témoin précieux de la diversité de la création architecturale de l'entre-deux guerres. Créé en bordure de ville, ce quartier bourgeois présente une grande variété de styles et de typologies, mais garde une unité de conception cohérente, notamment grâce à la création des jardinets devant les façades.

Consciente de la richesse de ce patrimoine architectural unique, la commune de Schaerbeek a adopté fin 2012 un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) pour ce quartier.

L'objectif de ce règlement est simple. Il vise à préserver, à valoriser voire à restaurer ce patrimoine, tout en permettant une évolution de l'habitat et une adaptation aux nouvelles préoccupations de notre époque : luminosité, confort, meilleure gestion de l'énergie, du cycle de l'eau, amélioration de la biodiversité.

Le présent fascicule présente le contenu de ce règlement et le complète par une série d'illustrations et d'informations (contexte historique, conseils de rénovation et d'entretien), afin que propriétaires et locataires puissent en comprendre les enjeux et en appliquer les principes. Chacun pourra ainsi faire les bons choix pour protéger et valoriser ce magnifique patrimoine schaerbeekois.

Cécile Jodogne,
Echevine de l'urbanisme, de la rénovation urbaine et du patrimoine

TABLE DES MATIÈRES

Objectifs généraux 03
Contexte historique 04
Le règlemement expliqué 07
- Section 1. Généralités 07
- Section 2. Implantation et Hauteur 09
- Section 3. Toitures 11
- Section 4. Façades 14
- Section 5. Panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques 19
- Section 6. Abords 20

Vous voulez rénover votre bien ? informations pratiques 23

Les documents règlementaires sont disponibles sur le site internet de la commune

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Qu'est-ce qu'un RCUZ ?

Un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) est un document d'urbanisme qui a pour objet d'encadrer la forme bâtie dans un périmètre donné. La commune a décidé de réaliser des RCUZ pour pouvoir mettre en valeur et préserver les qualités architecturales, urbanistiques et paysagères de certains quartiers du territoire communal, sans pour autant empêcher leur évolution. Le RCUZ complète le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ainsi que le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

Ces quartiers ont été réalisés selon un plan d'ensemble cohérent et constituent des témoins précieux de la production architecturale et urbanistique de l'entre-deux-guerres.

Objectifs du RCUZ du quartier des Fleurs ?

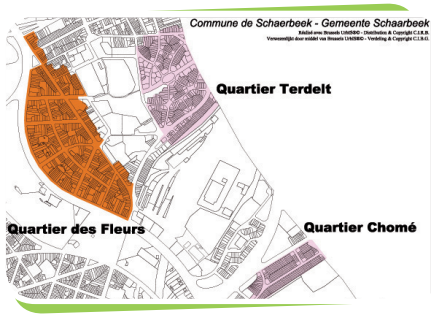
- Encadrer les rénovations/restaurations pour préserver les caractéristiques qualitatives du quartier
- Encourager la bonne intégration des projets futurs
- Protéger le bâti existant
- Préserver les valeurs d'ensemble
- Garantir la qualité des intérieurs d'îlots

A qui ce cahier s'adresse-t-il ?

- Aux maîtres d'œuvre, aux propriétaires, aux habitants, aux associations, à toute personne sensible à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural, à l'ensemble des utilisateurs du quartier.

Le périmètre du quartier des Fleurs

Le périmètre du quartier des Fleurs est schématisé sur la figure ci-contre. Il s'étend globalement entre le boulevard Lambermont, l'avenue Gustave Latinis et l'allée des Fresias. Ce quartier présente une forte concentration de styles riches et variés qu'il est important de préserver et mettre en valeur. Son caractère végétalisé lui confère par ailleurs un charme très pittoresque en plein milieu urbain.

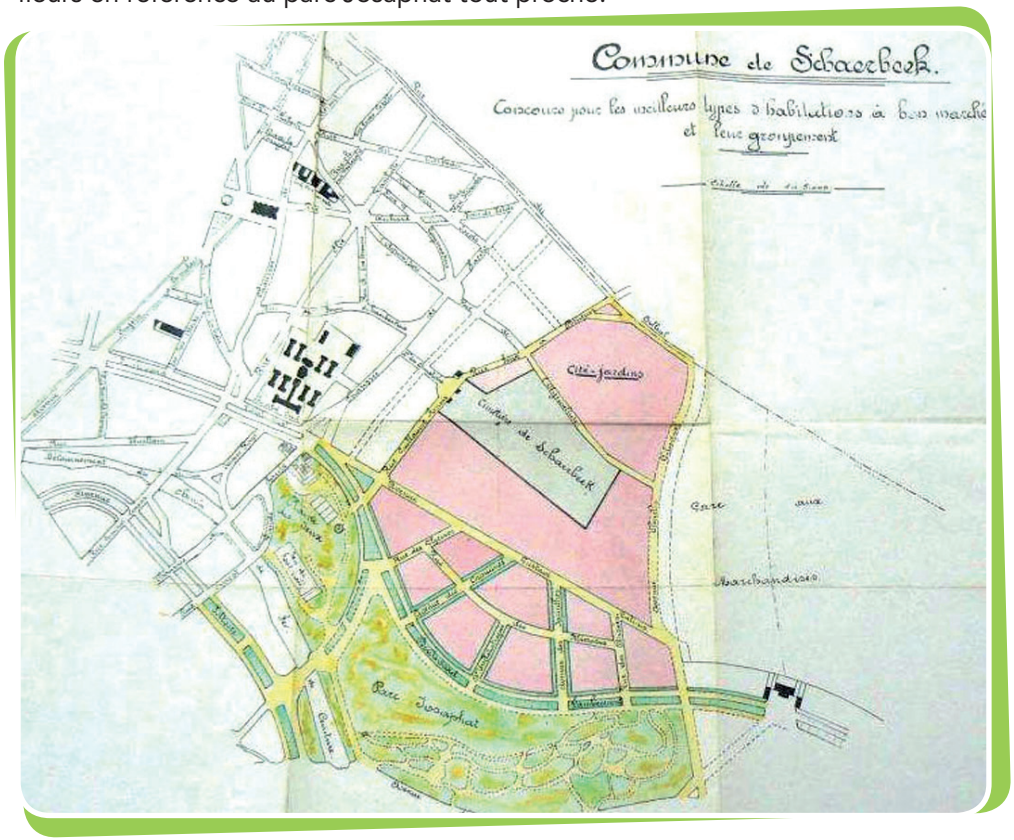


Périmètre du quartiers des fleurs

CONTEXTE HISTORIQUE

Au début du 20e siècle, le plateau Terdelt était encore majoritairement voué à la culture. La création du Boulevard Lambermont, en 1906, ouvre la porte à l'urbanisation de ces quartiers.

En effet, la création du quartier des Fleurs résulte du contournement du boulevard Lambermont, imposé par le roi Léopold II afin d'épouser la courbe de la vallée Josaphat. D'autre part, toutes les rues du quartier furent baptisées de nom de fleurs en référence au parc Josaphat tout proche.



Le quartier des Fleurs fut principalement construit durant l'entre-deux-guerres, plus précisément entre 1925 et 1929. A la différence de la cité jardin Terdelt, chaque maison du quartier des Fleurs fut construite par un architecte différent. Le quartier des Fleurs présente donc une grande diversité de styles et de typologies allant de la villa quatre façades à l'immeuble de logements multiples.

Cependant, même si l'aspect de cité-jardin est peu uniforme, on voit qu'une unité de conception est bien présente, notamment par la présence de zones de recul végétalisées.

Boulevard Lambermont et avenue Latinis, début du 20e siècle, Coll. Léon Verreydt, Schaerbeek

La crise de 1929 et la seconde Guerre Mondiale freinèrent la construction du quartier qui ne s'acheva que dans les années 1950.

Quelques styles architecturaux présents dans le périmètre

STYLE ECLECTIQUE

Tendance se manifestant entre les années 1860 et 1930 à contresens du néoclassicisme, et qui consiste à mêler des éléments empruntés à différents styles ou époques de l'histoire de l'art et de l'architecture.

STYLE BEAUX-ARTS

Forme tardive de néoclassicisme coloré d'éclectisme se manifestant de 1905 à 1930 environ. Courant architectural riche et ornementé puisant son inspiration dans les grands styles français du 18e siècle.

STYLE COTTAGE

Style régionaliste anglais, développé au début du 20e siècle. Emploi de la brique et du pan de bois, présence quasi-systématique de pignons à croupe et de bow-windows, et autres éléments en bois tels que porches, auvents, pergolas, balcons, etc.

STYLE ART DÉCO

Mouvement artistique datant de 1920 à 1939, en réaction à l'Art Nouveau. Style tourné vers des formes épurées et essentiellement géométriques.

STYLE PAQUEBOT

Branche tardive du style Art déco qui accentue les formes courbes et incurvées, les longues lignes horizontales, et les éléments empruntés à l'univers nautique, comme les balustrades et les hublots. Son apogée fut atteint vers 1937.

STYLE MODERNISTE

Courant apparu dans la première moitié du 20e siècle, caractérisé par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et la subordination des formes à l'emploi des techniques nouvelles.

LE RÈGLEMEMENT EXPLIQUÉ

Section 1. Généralités

ARTICLE 5. RÈGLE GÉNÉRALE

Le quartier des Fleurs présente une grande **cohérence urbanistique et patrimoniale** qui doit être préservée et prise en compte lors de toute intervention ayant un impact sur l'esthétique des constructions, ainsi que sur leur gabarit et leur implantation. On y trouve 3 valeurs patrimoniales auxquelles on accordera une importance accrue :

Haute valeur patrimoniale :
Bâtiment remarquable de par la composition architecturale des façades visibles depuis l'espace public, le style, la qualité de la modénature et les détails décoratifs.

Valeur détail :
Bâtiments présentant nombre de détails faisant partie des éléments patrimoniaux de façade.

Ensemble architectural :
Ensemble constitué par une unité architecturale commune et affirmée, soit parce que les bâtiments sont identiques, soit parce qu'ils composent un jeu de variation maîtrisé ou provoqué par l'architecte.

Mode d'emploi :
repérez la catégorie de votre immeuble sur la carte suivante !

Périmètre du Quartier des FLEURS

Haute valeur patrimoniale Valeur détail Ensemble architectural

ARTICLE 6. DÉMOLITION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION

Toute rénovation ou transformation s'effectue dans le respect et la continuité du projet architectural d'origine. Ceci se traduit par le respect du langage architectural d'origine. Une attention particulière doit être portée à la finesse des détails en termes de matériaux et décorations de façade ainsi que de menuiseries (portes, composition et disposition des châssis) visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 7. CONSTRUCTION NEUVE

En cas de construction neuve ou de reconstruction, une intervention contemporaine est souhaitée dans le respect et la continuité du tissu environnant et de la valeur patrimoniale du quartier.

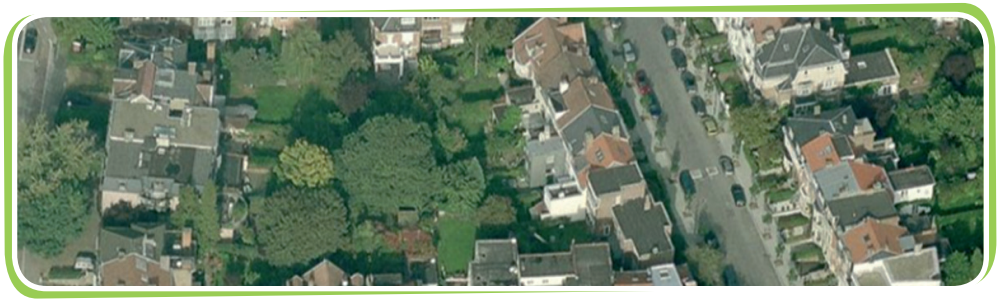
Section 2. Implantation et Hauteur

ARTICLE 8. IMPLANTATION

§1er. Nonobstant l'application des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, la **profondeur maximale** d'une construction située en dehors des immeubles ayant leur numéro de police sur le boulevard Lambermont est de 17 m, mesurée à partir du front de bâtisse, en ce compris les volumes secondaires.

La limitation des constructions en profondeur sur la parcelle permet le maintien de la qualité des intérieurs d'îlots et de la cohérence des volumes bâtis.
Le Boulevard Lambermont présente quant à lui une conception d'origine constituée de gabarits plus importants tant en profondeur qu'en hauteur. De plus, les parcelles sont généralement plus profondes.

§2. Nonobstant les implantations existantes, **la distance entre toutes façades latérales des volumes d'about** (« 3 façades ») et la limite parcellaire mitoyenne est de 5 m au minimum.



Vue aérienne, quartier des Fleurs (www.bing.com/maps)

ARTICLE 9. HAUTEUR

§1er. La hauteur d'une façade se mesure depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan du versant de toiture ou, le cas échéant, du plan de la toiture plate. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.
§2. Nonobstant l'application des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, la **hauteur maximum de façade** des constructions situées en dehors des immeubles ayant leur numéro de police sur le boulevard Lambermont est de 13 m. Pour ces constructions, la hauteur au faîte n'excède pas 16,5 m.

Les hauteurs sous corniche et sous faîtes des constructions du quartier des Fleurs sont, de, manière générale, assez basses. Afin de conserver l'aspect homogène de l'ensemble, il est important de limiter les rehausses et d'empêcher les gabarits hors échelle.

§3. Dans le cas des ensembles architecturaux, toute rehausse visible depuis l'espace public est interdite à moins que celle-ci ne s'effectue **de manière homogène sur toutes les constructions** composant l'ensemble.

Afin de préserver les ensembles architecturaux, il y a lieu de veiller, lors de toute modification (hauteur, toiture, couleurs, etc.), au maintien de la cohérence de toutes les constructions qui les composent.

§4. En ce qui concerne les immeubles à haute valeur patrimoniale (cf. plan en annexe), **toute rehausse est interdite**.

Afin de préserver le caractère exceptionnel des immeubles à haute valeur patrimoniale, aucune transformation visible depuis l'espace public ne peut y être réalisée.

Section 3. Toitures

ARTICLE 10. TOITURES

§1er. Les formes de toiture sont en **cohérence avec le langage architectural du bâtiment**. Les extensions, transformations et rénovations doivent s'inscrire dans le respect de cette cohérence dont on ne peut s'écarter que dans le cas de toitures ajoutées non visibles de l'espace public. En particulier, il n'est pas admis de surélever un volume à toiture plate visible de l'espace public au moyen d'une toiture à versants, mansardée ou cintrée.

Toiture d'un immeuble moderniste

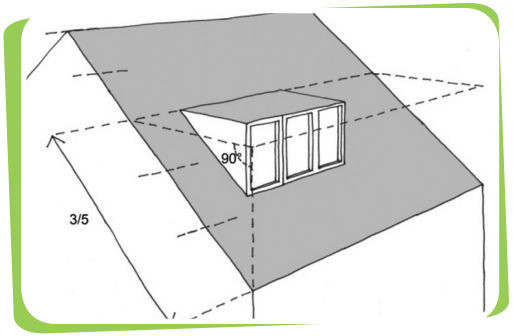
Toiture d'un immeuble style cottage

Tout comme on ne couvre pas un immeuble de style cottage d'une toiture plate, il serait incohérent de couvrir un immeuble moderniste d'une toiture à versant. Il est en effet important que la forme de la toiture soit en cohérence avec le style architectural de l'immeuble.

Pour les immeubles à haute valeur patrimoniale et les ensembles architecturaux, les matériaux d'origine des toitures visibles depuis l'espace public sont maintenus. En l'absence de référence existante, sont admis, outre les couvertures végétales, les matériaux naturels tels l'ardoise naturelle, la tuile de terre cuite, le cuivre, le zinc. Des matériaux souples d'étanchéité peuvent être admis pour les toitures plates et les ouvrages de raccord.
§2. Dans le cas des ensembles architecturaux, les toitures de tous les bâtiments les composant sont constituées de matériaux de même type et de couleur similaire. Il est interdit de modifier le volume de toiture d'une construction faisant partie d'un ensemble à moins que la modification ne s'effectue **de manière homogène sur toutes les constructions** composant l'ensemble.
§3. Dans le cas des immeubles à haute valeur patrimoniale, toute modification du volume de toiture est interdite.

ARTICLE 11. LUCARNES ET FENÊTRES DE TOIT VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

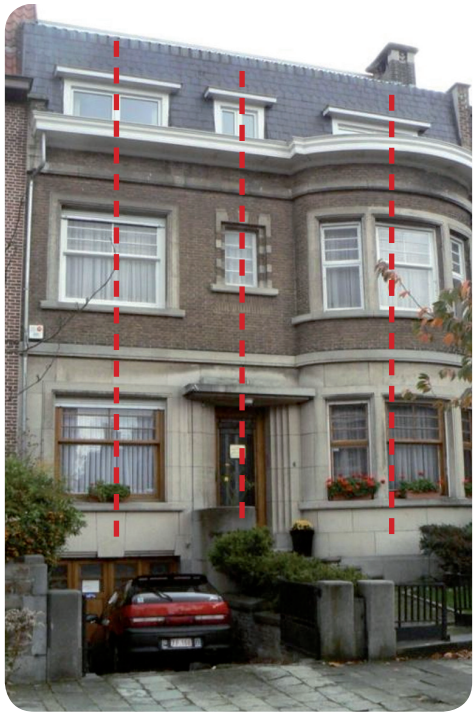
§1er. L'implantation des lucarnes s'effectue sur le mode caractéristique du type de toiture existant. En l'absence d'une référence existante, les lucarnes situées en toiture visible depuis l'espace public s'inscrivent totalement dans les 3/5èmes inférieurs de la toiture, à l'exception du toit de la lucarne. Les lucarnes sont **axées sur les travées de la façade ou du moins en respectent le rythme et la composition**.



La proportion des lucarnes respecte celles des baies de façade et leur taille suit la logique dégressive des niveaux.
Les fenêtres de toit visibles depuis l'espace public s'intègrent dans le rythme et la composition de la façade.

§2. Dans le cas des ensembles, le placement de nouvelles lucarnes est autorisé pour autant qu'elles n'altèrent pas l'aspect architectural de l'ensemble. Elles sont d'un seul type pour toutes les constructions faisant partie de l'ensemble mais peuvent être de largeur différente.
Si des lucarnes ont déjà été ajoutées à la toiture d'une des constructions de l'ensemble et pour autant que leur bonne intégration soit reconnue par l'autorité compétente, le placement de lucarnes sur les autres constructions de l'ensemble s'y réfère.

§3. Dans le cas d'immeubles à haute valeur patrimoniale, le placement de lucarnes sur des versants de toiture visibles depuis l'espace public est interdit.



Les lucarnes et fenêtres de toit sont des éléments souvent fortement visibles depuis l'espace public. Bien que placés en toiture, il est important de les implanter en fonction des axes de composition de la façade.

ARTICLE 12. CORNICHES VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

§1er. Les corniches en bois d'origine doivent être, autant que possible, **conservées et entretenues**. Dans le cas où elles doivent être remplacées, elles le sont à l'identique ou, le cas échéant, dans le respect du projet architectural d'origine et dans la continuité de la ligne de corniche présente.
Les corniches sont en bois, ou dans un matériau identique ou similaire à celui d'origine, et leur couleur s'harmonise avec le reste des menuiseries de la façade.
Les corniches et consoles existantes **ne peuvent être dissimulées sous aucun revêtement**.

§2. Dans le cas des ensembles architecturaux, les corniches de tous les bâtiments les composant sont constituées de matériaux de même type.

Les corniches en bois d'origine font preuve d'une grande finesse de détails qu'il est important de préserver. Le fait de dissimuler une corniche en bois au lieu de l'entretenir à trois effets :
1. Appauvrir la composition architecturale de la façade
2. Empêcher la détection des problèmes d'étanchéité
3. Favoriser le pourrissement du bois

Section 4. Façades

ARTICLE 13. TRAITEMENT DE LA FAÇADE VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

§1er. Dans tous les cas de rénovation ou de transformation, les matériaux utilisés pour le revêtement des façades sont autant que possible **les matériaux d'origine**. De nouveaux matériaux peuvent être utilisés en raison d'une impossibilité technique et à condition de s'inscrire dans l'esprit du projet architectural d'origine.
§2. Dans le cas des ensembles architecturaux, la cohérence des matériaux d'origine et des détails est maintenue.
§3. Dans le cas d'immeubles à haute valeur patrimoniale, seule la restauration à l'identique du parement de façade est autorisée, en ce compris les modénatures, moulurations et éléments patrimoniaux de façade. En cas de disparition totale ou partielle du parement, celui-ci sera reproduit à l'identique.

Le parement de façade ainsi que sa modénature (relief) sont les constituants principaux du langage architectural de la façade. Il est donc essentiel de les préserver et de les prendre en compte au 1er chef dans toutes interventions ou restaurations.
Pour toute information sur les primes à la rénovation ou pour obtenir des conseils techniques, vous pouvez vous adresser à l'asbl Renovas (coordonnées en fin de livret).

ARTICLE 14. SOUBASSEMENTS VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

Les soubassements en pierre naturelle ne peuvent en aucun cas être peints ou enduits. Dans le cas d'immeubles à haute valeur patrimoniale et des ensembles architecturaux les soubassements d'origine doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE 15. PORTES ET FENÊTRES VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

Vitrage

§1er. Les vitraux et verres texturés d'origine sont conservés et entretenus. A l'exception des vitraux et verres texturés, le verre des fenêtres et portes est transparent, incolore et non réfléchissant.

Châssis de fenêtre

§2. L'ensemble des châssis doit être de même matériau et de même couleur pour toutes les façades visibles depuis l'espace public.
Il est interdit de doubler par l'extérieur les châssis existants.
Les croisillons intégrés dans l'épaisseur du double vitrage sont interdits, sauf s'ils sont un complément à des croisillons appliqués au moins sur la face extérieure du vitrage.
§3. En cas de **remplacement de châssis**, les nouveaux châssis des façades visibles depuis l'espace public respectent la composition d'origine de la façade et la typologie des châssis d'origine, en ce qui concerne :

- le dessin ;
- les ouvrants et dormants ;
- les divisions principales ;
- les cintrages.

§4. Pour les **immeubles à haute valeur patrimoniale** et **à valeur de détail**, en cas de remplacement de châssis, les nouveaux châssis des façades visibles depuis l'espace public respectent la composition d'origine de la façade et la typologie des châssis d'origine, en ce qui concerne :

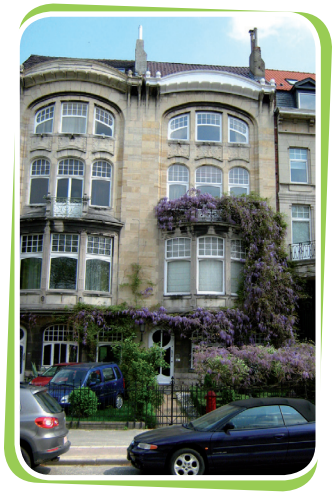
- le matériau ;
- le dessin ;
- les ouvrants et dormants ;
- toutes les divisions en ce compris les petits bois ;
- les cintrages.

§5. Pour les **ensembles architecturaux**, en cas de remplacement de châssis, les nouveaux châssis des façades visibles depuis l'espace public de tous les bâtiments composant l'ensemble sont identiques en ce qui concerne :

- le matériau ;
- les divisions.

Les couleurs sont similaires ou s'accordent harmonieusement.

§6. Les châssis de fenêtres faisant partie des **éléments patrimoniaux de façade** sont en priorité maintenus et entretenus. En cas de remplacement les nouveaux châssis des façades visibles depuis l'espace public respectent le modèle des châssis d'origine en ce qui concerne :



- le matériau ;
- le dessin ;
- les ouvrants et dormants ;
- les divisions en ce compris les petits bois ;
- les cintrages ;
- la largeur des sections ;
- les profils et les moulures.

Les prescriptions concernant les châssis présentent une hiérarchie précise au point de vue de l'exigence en cas de remplacement. S'il peut être envisageable sur les immeubles ne présentant pas une valeur patrimoniale particulière de simplifier ceux-ci dans le respect de la composition d'origine (attention, ces modifications peuvent être soumises à permis), il n'en va pas de même pour les immeubles patrimoniaux qui eux nécessitent un respect scrupuleux des châssis d'origine.

Pour finir, les châssis faisant partie des éléments patrimoniaux de façade nécessitent quant à eux d'être maintenus et restaurés. On envisagera donc en priorité le placement d'un double vitrage dans le châssis existant ou le placement d'un second châssis à l'intérieur. Seul un remplacement parfaitement à l'identique (moulures comprises) peut être envisageable.
Pour connaître votre situation et ce qui est autorisable, contactez le service urbanisme avant tout remplacement de châssis.

Portes d'entrée, portes de garage et portes cochères

§7. Les portes d'entrée et de garage sont maintenues et entretenues. Si les portes en bois sont peintes, elles le sont dans la même couleur que les châssis de fenêtre.
§8. En cas de **remplacement**, les **nouvelles portes** respectent le style architectural de la façade et sont réalisées dans le respect des modèles d'origine en ce qui concerne :

- le matériau ;
- le dessin ;
- la proportion des battants et des dormants ;
- les divisions principales ;
- la proportion entre les parties pleines et vitrées (proportion du ou des jours d'imposte et fenêtres latérales) ;
- le relief général ;
- les cintrages.

§9. Les **portes faisant partie des éléments patrimoniaux** de façade sont maintenues, entretenues et, le cas échéant, restaurées.
En cas d'impossibilité technique, elles sont remplacées à l'identique c'est-à-dire dans le respect :

- du matériau ;
- du dessin ;
- de la proportion des battants et des dormants ;
- de toute les divisions principales ;
- des proportions entre les parties pleines et vitrées (proportion du ou des jours d'imposte et fenêtres latérales) ;
- des moulures d'origine ;
- des cintrages.

Les portes d'origines étaient réalisées par des artisans spécialisés dans la technique utilisée (ébéniste, ferronnier…)
Il apparait donc évident que l'on ne peut remplacer sa porte d'origine par un modèle préfabriqué industriel sans compromettre définitivement la qualité patrimoniale de sa façade. Pour respecter leur valeur, il y a lieu en cas de remplacement de recourir à des artisans contemporain capable de restituer les caractéristiques essentielles de celles-ci.
En ce qui concerne les portes faisant partie des éléments patrimoniaux de façade, celles-ci doivent être entretenues et le cas échéant restaurées.
Pour information l'Asbl du Centre Urbain met à disposition un listing des métiers du patrimoine accessible sur www.patrimoine-metiers.be
De manière générale, avant d'entamer des travaux à vos châssis ou à vos portes d'entrée, il est toujours préférable de contacter le service Urbanisme de la commune afin de définir le cadre réglementaire applicable dans votre cas particulier.
L'asbl Renovas (voir coordonnées en fin de livret) peut également vous donner des conseils utiles, notamment en ce qui concerne les possibilités d'obtention de primes.

ARTICLE 16. ELEMENTS PATRIMONIAUX DE FACADE VISIBLES DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

Tous les éléments patrimoniaux de façades visibles depuis l'espace public sont **conservés et entretenus**. Il est interdit de les supprimer, de les altérer ou de les transformer. Lors d'une restauration ou d'une rénovation, les éléments patrimoniaux de façade doivent être respectées en se référant autant que possible aux documents disponibles : plans et dessins originaux, photographies.

Tout élément patrimonial de façade est une richesse pour cette dernière. Dans le quartier des Fleurs, ces éléments sont nombreux et font montre d'une grande richesse esthétique.
En ce qui concerne les **ferronneries** en particulier, un entretien régulier vous permettra d'éviter que celles-ci se détériorent de manière importante, entrainant une désolidarisation des éléments et un éclatement des points d'ancrage, dégâts qui rendent une réparation difficile.
L'asbl Renovas (voir coordonnées en fin de livret) peut également vous donner des conseils utiles, notamment en ce qui concerne les possibilités d'obtention de primes.

Section 5. Panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques

ARTICLE17.PANNEAUXETCAPTEURSSOALIRESOUPHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE

§1er. Les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques sont placés en priorité sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public pour autant qu'ils soient placés dans le plan de la toiture.
§2. Les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques peuvent être autorisés sur les toitures visibles de l'espace public, soit s'ils reproduisent les matériaux de couverture naturels d'origine de manière suffisamment sensible, soit s'ils répondent aux conditions suivantes :

- être placés **parallèlement au plan de la toiture** avec une saillie maximum de 0,30 m ;
- respecter un retrait d'au moins 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- constituer une **forme quadrangulaire** simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres.

§3. Sur les toitures plates, les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques sont implantés en retrait par rapport au plan des façades visibles depuis l'espace public, à une distance au moins équivalente à la hauteur de ces panneaux, afin de limiter leur impact visuel.

§4. Dans le cas des immeubles à haute valeur patrimoniale, le placement de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques est autorisé uniquement si ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Tout comme pour le placement de lucarnes et fenêtres de toit, tout élément technique tel que des panneaux solaires placés en toiture vont le plus souvent être fortement visibles depuis l'espace public et doivent donc s'intégrer au mieux dans la composition de la façade.

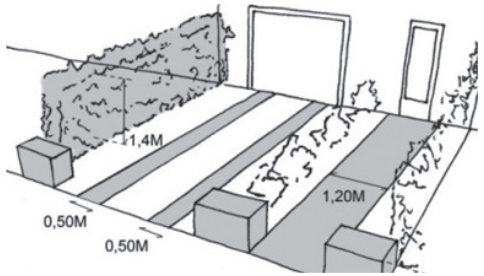
Section 6. Abords

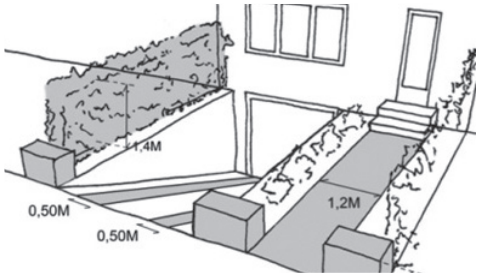
ARTICLE 18. AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE RECUL

§1er. Les zones de recul sont des zones en pleine terre, **végétalisées au maximum.**

Seule la minéralisation des accès est admise selon les conditions suivantes :

- La minéralisation de l'accès vers la porte d'entrée est autorisée sur maximum 1,20 m de large ;
- La minéralisation des accès du garage licite s'effectue au moyen de deux bandes de roulement de maximum 0,50 m de large et séparées par une surface perméable et verdurisée ;
- Une bande minéralisée de maximum 0,50 m de large est autorisée le long de la façade.





La minéralisation de la zone de recul est admise dans les cas particuliers de constructions en sous-sol existantes et licites telles citernes, caves, etc., qui ont nécessité une imperméabilisation plus importante.

Un aménagement adéquat des zones de recul participe à la qualité de l'espace public, à la mise en valeur d'une façade, ainsi qu'à la bonne percolation de l'eau dans le sol. Pour rappel, le RRU et le RCU interdisent formellement l'aménagement de parking et le RCU préconise l'utilisation de matériaux perméables et semi-perméables. D'autre part, afin de favoriser la biodiversité, l'utilisation d'espèces indigènes est vivement conseillée.

§2. La végétation est un complément à la façade et ne peut pas la masquer en totalité.

Les plantations en zone de recul répondent aux conditions suivantes :

- Les arbres et arbustes ont une hauteur et une ampleur maximales proportionnelles à la dimension de la zone de recul ;
- Les plantes grimpantes ne peuvent en aucun cas altérer la façade et sont taillées de sorte que leur emprise sur celle-ci soit limitée ;
- Les arbres à haute tige sont plantés de manière à laisser une distance d'au moins 2m entre la façade et l'extrémité de la couronne de l'arbre à son développement maximum.

ARTICLE 19. CLÔTURE EN ZONE DE RECUL

§1er. La clôture fixe ou mobile délimitant la zone de recul à l'alignement est continue. Les clôtures d'origine et/ou à valeur patrimoniale, en ce compris les portillons, doivent être **entretenues ou restaurées dans le respect des caractéristiques d'origine** en se référant autant que possible aux documents graphiques disponibles.
Les matériaux de clôture s'harmonisent avec ceux de la façade.
Une haie vive taillée peut constituer la clôture à condition d'être implantée soit derrière une clôture, auquel cas elle ne dépasse pas la hauteur de celle-ci, soit implantée derrière un muret d'une hauteur de 0,40 m minimum. Les haies de résineux sont déconseillées.

§2. La clôture édifiée à la limite mitoyenne en zone de recul peut être soit :

- une haie vive taillée d'une hauteur inférieure ou égale à la clôture à l'alignement, implantée en mitoyenneté ;
- une double haie avec pieds dans chaque parcelle d'une hauteur inférieure ou égale à la clôture à l'alignement ;
- constituée de la même manière que la clôture sur l'alignement.

Les clôtures d'origine des zones de recul, souvent patrimoniales participent à la qualité paysagère du quartier. Il est donc important de les préserver en les entretenant régulièrement afin d'éviter une altération irrémédiable de celles-ci.

ARTICLE 20. ZONES DE COURS ET JARDINS

Dans les zones de cours et jardin, pour maintenir des qualités végétales d'intérieurs d'îlots, les clôtures mitoyennes sont constituées de **haies vives** qui peuvent être doublées et séparées par un grillage métallique. Les haies ont une **hauteur maximale** de 1,80 m.

La limitation de hauteur des haies en zone de cours et jardin permet de garantir la qualité des intérieurs d'îlots, ainsi que le cadre de vie des habitants du quartier.

VOUS VOULEZ RÉNOVER VOTRE BIEN ? INFORMATIONS PRATIQUES

Pour toute information sur les permis d'urbanisme, sur les réglementations en vigueur ou pour la consultation des archives :

Service Urbanisme, Commune de Schaerbeek
www.schaerbeek.be - urbanisme@schaerbeek.irisnet.be
Hôtel Communal
Place Colignon - 1030 Schaerbeek
Tél. : 02/244.72.07

Pour toute information sur les primes à la rénovation ou pour obtenir des conseils techniques:

RenovaS a.s.b.l.
www.renovas.be - info@renovas.be
Place Colignon 41 - 1030 Schaerbeek
Tél. : 02/215.85.16

Le Centre Urbain a.s.b.l.
www.curbain.be
Halles Saint-Géry
Place Saint-Géry 1 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02/219.40.60

Informations sur les primes régionales ou communales :

Les primes de la Région de Bruxelles-capitale
(www.prime-renovation.irisnet.be)
- Primes à l'embellissement des façades
- Primes à la rénovation de l'habitat

Les primes « Petit patrimoine »
(www.monument.irisnet.be)
Les primes de l'IBGE
(www.bruxellesenvironnement.be)
- Primes « Energie »
- Primes « Isolation acoustique »

Les primes communales
(www.schaerbeek.be)
- Primes vertes